

Eugenia Naccarato
architetto
via Isonzo n°37 – 87100 COSENZA
eugenia.naccarato@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n°161/2021 R.G.E.I.

promossa da:

M.C.E. LOCAM S.P.A.

contro



Immobili in: Cosenza (CS), via Santa Lucia

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Giudice dell'Esecuzione.: 

Il Consulente



Ill.mo Sig. G.E. [REDACTED]
Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Tribunale di Cosenza

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°161/2021 R.G.E.I

Parti:

- [REDACTED] Creditore
- [REDACTED] Debitore

▪ **Premessa**

Con provvedimento del 17 maggio 2022, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa [REDACTED] del Tribunale di Cosenza, ha nominato il sottoscritto [REDACTED] libero professionista con studio in Cosenza alla [REDACTED]

[REDACTED] Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n°161/2021 R.G.E.I., pendente presso il Tribunale di Cosenza e promossa da MCE LOCAM S.p.A. – con sede in Roma, via Vincenzo Lamaro n°13, rappresentata dall' [REDACTED] - contro il signor [REDACTED]

Nel suddetto provvedimento del 17/05/2022 la S.V. ha altresì nominato il [REDACTED] quale Custode nell'ambito della richiamata procedura esecutiva.

Il mandato affidatomi, accettato dal sottoscritto con atto formalmente depositato in data 23/05/2022, è articolato nei seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti*



- al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*
 - 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*
 - 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
 - 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
 - 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
 - 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
 - 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso*



- di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;*
- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - 10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;*
 - 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;*
 - 12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
 - 13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;*
 - 13bis) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - 14) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;*
 - 15) **riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:** - *la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali*



e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14)

Inoltre, la S.V., nel disporre le modalità ed i termini di consegna dell'elaborato peritale - almeno 45 giorni prima dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita- ha autorizzato il sottoscritto ad estrarre copia degli atti del fascicolo d'ufficio, ad accedere ai competenti uffici per effettuare le opportune verifiche ed acquisire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, "ad avvalersi, senza necessità di ulteriore autorizzazione, della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata, onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento".

Pertanto, in merito al mandato conferito, relaziono quanto segue.

▪ **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Verificata preliminarmente, come richiesto dal G.E., la completezza della documentazione di cui all'567 c.p.c., - con le risultanze esposte ai paragrafi 1 e 2 della presente Relazione - ho provveduto, in data 06/06/2022, ad effettuare le ricerche catastali presso l'Agenzia del Territorio, richiedendo le planimetrie, gli estratti di mappa e le visure catastali storiche (Rif. allegato n°2).

Al contempo provvedevo ad avviare i contatti con il Custode nominato degli immobili, [REDACTED] ai fini della programmazione e notifica all'esecutato delle modalità di espletamento del sopralluogo tecnico presso gli immobili oggetto di procedura, pervenuti al proprietario - da quanto desumibile dalla lettura della documentazione a corredo del fascicolo e dalla documentazione tecnica preliminarmente acquisita dalla sottoscritta - a seguito di Sentenza per Usucapione emessa dal Tribunale di Cosenza, come meglio si dirà di seguito.

Sulla scorta delle interlocuzioni intercorse, e concordata la data per il primo accesso agli immobili, il Custode provvedeva a notificare la data di convocazione all'esecutato, [REDACTED] residente in [REDACTED] come da certificato di residenza in atti. La raccomandata di convocazione veniva restituita al mittente [REDACTED] per irreperibilità del destinatario, come rappresentato nella Relazione del Custode Giudiziario del 09/06/2022, depositata agli atti del fascicolo.

Alla luce di quanto sopra e sulla scorta del mandato affidato, ho avviato i contatti, congiuntamente al Custode, con i Carabinieri del competente Comando Cosenza Centro, al fine di accedere agli immobili, ed in data 11/07/2022 trasmettevo pec (tcs31294@pec.carabinieri.it) al Comando e p.c. al [REDACTED] con la quale si richiedeva la disponibilità ad effettuare sopralluogo tecnico presso gli immobili, indicando la data del 04/08/2022 alle ore 9, positivamente riscontrata dagli stessi a mezzo pec del



20/07/2022 (Rif. allegato n°1). Al contempo il Custode Giudiziario notificava raccomandata di convocazione al suddetto sopralluogo all'esecutato, anche questa restituita per irreperibilità del destinatario.

Pertanto, in data 04/08/2022 alle ore 9.00, congiuntamente al Custode, [REDACTED] ci siamo recati presso i luoghi per cui è causa, accompagnati dai Signori [REDACTED] e [REDACTED] del Comando Carabinieri Cosenza Centro. Sul posto si constatava che gli immobili risultavano liberi da persone; si constatava altresì l'impossibilità di accedere agli stessi, a causa della presenza di serrature e catene con lucchetti, come rappresentato nel Verbale di sopralluogo n. 1, redatto nell'occasione dal sottoscritto, e quindi la necessità dell'ausilio di un fabbro, onde rimuovere i suddetti ostacoli all'accesso agli immobili (Rif. allegato n°1).

Il successivo sopralluogo tecnico veniva disposto nelle stesse modalità per il giorno 06/09/2022, redigendo il Verbale n. 2. Sul posto erano presenti, oltre la sottoscritta accompagnata dal Custode, il signor [REDACTED] fabbro individuato dal Custode giudiziario, ed i signori [REDACTED] e [REDACTED] del Comando Carabinieri Cosenza Centro.

Nelle more, in data 22/08/2022 sottoponevo istanza di proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale, motivata dalle difficoltà descritte nell'accesso agli immobili; l'istanza veniva positivamente riscontrata nell'udienza del 04/10/2022, nella quale la S.V. concedeva ulteriori 30 giorni (*scadenti il 4 novembre 2022*), e rinviava all'udienza del **17/01/2023**.

Nel corso del sopralluogo del 06/09/2022, preliminarmente ci siamo recati presso l'immobile con accesso da Vico San Tommaso n. 13, constatando la presenza di due telecamere, poste sui balconi dell'immobile, e di un cane di medie dimensioni, libero di circolare all'interno dell'abitazione. Dopo aver cercato invano di rintracciare il proprietario dell'animale, la sottoscritta si è vista costretta a rinviare l'accesso al suddetto immobile, d'accordo con i presenti sopra indicati (Rif. allegato n°1).

Successivamente, ci siamo recati presso il cespite posto in via Santa Lucia n. 24, constatando la possibilità di rimuovere le serrature presenti e quindi di accedervi. Pertanto, con il supporto del fabbro ed alla presenza delle Forze dell'Ordine e del Custode Giudiziario, si procedeva ad accesso forzato all'immobile, constatandone immediatamente lo stato di degrado ed abbandono, e prendendo atto, in particolare, che lo stesso risultava libero da persone, ma ingombro di scatoloni e suppellettili, presenti in tutti gli ambienti.

Procedendo con la visione dell'immobile, composto da cinque vani oltre un piccolo ripostiglio, ho proseguito le operazioni di sopralluogo confrontando lo stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale, effettuando rilievo metrico sommario dei vani ed appuntando quanto utile all'espletamento della perizia; si rinviava, inoltre, al giorno 16/09/2022 per l'accesso all'immobile che non era stato possibile visionare per i motivi descritti, subordinatamente a rassicurazioni circa l'allontanamento del cane.

Pertanto, il giorno 16/09/2022, accompagnata dal Custode e con il supporto del Maresciallo [REDACTED] del Comando Carabinieri Cosenza Centro, procedevo ad accedere al compendio pignorato, libero



dal cane e reso accessibile per le operazioni peritali, come da Verbale di sopralluogo n. 3. Anche nel corso di questo secondo accesso, effettuato presso l'immobile ubicato in Via San Tommaso n. 13, constatavo la presenza diffusa di suppellettili varie, nonché condizioni igieniche pessime e di degrado ed ammaloramento diffuso delle strutture e delle finiture, come documentato nell'allegata documentazione fotografica **(Rif. allegato n°1)**.

Successivamente provvedevo per il completamento della documentazione tecnico-amministrativa necessaria per riscontrare i quesiti sottoposti e per il completamento della perizia; in particolare:

- in data 23/09/2022 mi sono recata presso l'Ufficio Sentenze del Tribunale di Cosenza, per richiedere l'atto di provenienza degli immobili pignorati, come di seguito esposto;
- in data 12/10/2022 ho presentato istanza di accesso agli atti al Comune di Cosenza, al fine di acquisire Attestazione relativa all'eventuale insussistenza di titoli urbanistici e di provvedimenti sanzionatori in materia urbanistica e vincoli inibitori a carico dei suddetti immobili, acquisendo lo stesso il 07/11/2022 **(Rif. allegato n°3)**.
- dopo aver appurato l'impossibilità - comunicata informalmente presso gli stesso uffici del Tribunale di Cosenza, a fronte di formale richiesta di rilascio copia depositata dal sottoscritto - di acquisire copia della sentenza di trasferimento proprietà per usucapione (atto di provenienza degli immobili) non ritrovata presso l'Archivio del Tribunale, in data 17/10/2022 mi sono recata presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale Conservatoria dei Registri Immobiliari, sempre per acquisire il titolo di proprietà, non rilasciato dall'Agenzia del Territorio, in quanto è stato ritenuto competente il Tribunale di Cosenza;
- in data 24/10/2022 ho richiesto al Comune di Cosenza, Ufficio Urbanistica, il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili in oggetto, acquisendo lo stesso il 28/10/2022 **(Rif. allegato n°3)**.
- in data 30/01/2023 mi sono recata, previo appuntamento "on line", presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, Servizio Pubblicità Immobiliare, al fine di acquisire le visure ipotecarie relative agli immobili oggetto di valutazione, come richiesto dal mandato **(Rif. allegato n°4)**.



Infine, il 04/11/2022, previsto per la consegna dell'elaborato peritale, presentavo istanza di proroga dei termini di consegna, chiedendo che fosse concesso il termine del 03/12/2022 per il suddetto adempimento, da effettuare, come da mandato, almeno 45 giorni prima dell'udienza del 17/01/2023, e pertanto entro il 03/12/2022; la richiesta è stata riscontrata con Decreto del 04/01/2023, nel quale la S.V. ha assegnato alla sottoscritta il termine del 03/02/2023 per la consegna dell'elaborato, ed ha disposto la trasmissione al Debitore del suddetto Decreto del 04/01/2022, oltre alla formale trasmissione della Relazione.

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi, ed a seguito dell'elaborazione degli stessi, nonché di opportuna indagine di mercato per la determinazione del valore




commerciale degli immobili in oggetto, presento la seguente Relazione di Perizia, che, corredata della descritta documentazione, del rilievo fotografico, dei verbali di sopralluogo quali allegati, si articola in paragrafi corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti sottoposti.

- 1) **verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);**

A norma dell'art.173 bis C.P.C. ed in risposta al quesito n°1, io sottoscritto Esperto Stimatore ho preliminarmente controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. , verificando che gli stessi risultano validamente sostituiti da certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio   in Roma, completa delle risultanze dalle visure catastali, della provenienza dal ventennio e dell'elenco delle formalità gravanti sugli immobili in oggetto.

In particolare, in riferimento ai cespiti oggetto della procedura ed alle risultanze catastali, si certifica quanto segue:

UNITA' IMMOBILIARE 1

- alla data del 25 ottobre 2021 l'unità immobiliare sita in Cosenza, via santa Lucia n. 24, risulta individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza ed intestato a  proprietà per 1/1.
 - Dal 09/11/2015:
Foglio 22, particella 683 sub 1, Via Santa Lucia n. 24 piano 1, z.c. 1, cat. A/3, cl. 1, vani 3,5, superficie catastale Totale 108 m² Totale escluse aree scoperte 108 m², rendita Euro 94,00 - Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Dal 01/01/1992:
Foglio 22, particella 683 sub 1, Via Santa Lucia n. 24 piano 1, z.c. 1, cat. A/3, cl. 1, vani 3,5, rendita Euro 94,00 - Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - Dall'impianto meccanografico:



Foglio 22, particella 683 sub 1, Via Santa Lucia n. 24 piano 1, z.c. 1, cat. A/3, cl. 1, vani 3,5, rendita L 983 – impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Situazione degli intestati dal 18/02/1999:

[REDACTED] proprietà per 1/1.
DATI DERIVANTI DA SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/02/1999, Trascrizione in atti dal 18/06/2001, Repertorio n. 188 Rogante Tribunale di Cosenza. Sede: Cosenza Registrazione: Sede: **SENTENZA D'ACQUISTO PER USUCAPIONE (n. 2705.1/2001)**

UNITA' IMMOBILIARE 2

- alla data del 25 ottobre 2021 l'unità immobiliare sita in Cosenza, via santa Lucia n. 13, risulta individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza ed intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1.

- Dal 09/11/2015:

Foglio 22, particella 683 sub 7, Via Santa Lucia n. 13, piano T-1, z.c. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 7, superficie catastale Totale 220 m² Totale escluse aree scoperte 220 m², rendita Euro 220,53 – Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;

- Dal 01/01/1992:

Foglio 22, particella 683 sub 7, Via Santa Lucia n. 13, piano T-1, z.c. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 7, rendita Euro 220,53 - Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

- Dall'impianto meccanografico:

Foglio 22, particella 683 sub 7, Via Santa Lucia n. 13, piano T-1, z.c. 1, cat. A/3, cl. 2, vani 7, superficie catastale Totale 220 m² Totale escluse aree scoperte 220 m², rendita L 2.366 – impianto meccanografico del 30/06/1987.

- Situazione degli intestati dal 18/02/1999:

[REDACTED] proprietà per 1/1.
DATI DERIVANTI DA SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/02/1999, Trascrizione in atti dal 18/06/2001, Repertorio n. 188 Rogante Tribunale di Cosenza. Sede: Cosenza Registrazione: Sede: **SENTENZA D'ACQUISTO PER USUCAPIONE (n. 2705.1/2001).**

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

[REDACTED]
[REDACTED] fino al 18/02/1999. Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dalla Certificazione notarile si evince inoltre che le planimetrie catastali degli immobili di cui sopra risultano depositate in Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza nell'anno 1940.



Con riferimento, infine, alle risultanze dei registri di pubblicità immobiliare, si certifica quanto segue:

➤ **STATO DELLE TRASCRIZIONI ALLA DATA DEL 22 OTTOBRE 2021 A FAVORE ED A CARICO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO**

- **Sentenza di acquisto per usucapione** emessa dal Tribunale di Cosenza il 18 febbraio 199, rep. 188, debitamente registrata e trascritta a Cosenza in data 13 febbraio 2001 ai nn. 3527/2705, con la quale il signor [REDACTED] diveniva proprietario degli immobili siti in Cosenza distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 22, particella 683, subb. 1 e 7;

➤ **STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO ALLA DATA DEL 22 OTTOBRE 2021:**

- **IPOTECA VOLONTARIA** di euro 165.000,00 (capitale euro 78.000,00 – durata 15 anni) iscritta a Cosenza in data 24 novembre 2005 ai nn. 46632/17081 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI DIPIGNANO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Dipignano e contro [REDACTED] – debitore non datore di ipoteca [REDACTED] in virtù di mutuo fondiario concesso con atto a rogito del Notaio [REDACTED] del 22 novembre 2005, rep. 25736, debitamente registrato, gravante su immobili in Cosenza distinti nel N.C.E.U. al foglio 22, particella 683, subb. 1 e 7;
- **IPOTECA VOLONTARIA** di euro 320.000,00 (capitale euro 160.000,00 – durata 20 anni) iscritta a Cosenza in data 22 aprile 2008 ai nn. 12349/2076 a favore della BANCA DI COSENZA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Cosenza e contro [REDACTED] nella qualità di terzo datore di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto a rogito del [REDACTED] del 21 aprile 2008, rep. 73320, debitamente registrato, gravante su immobili in Cosenza distinti nel N.C.E.U. al foglio 22, particella 683, subb. 1 e 7 (ipoteca gravante anche contro altro soggetto ed altro immobile di proprietà dello stesso, immobile successivamente liberato);
- **PIGNORAMENTO** emesso dal Tribunale di Cosenza, notificato il 2 agosto 2021, rep. 1574 e trascritto a Cosenza in data 18 gennaio 2021 ai nn. 28873/23277 a favore della MILO SPV S.R.L. con sede in Conegliano e contro [REDACTED] gravante su immobili in Cosenza distinti nel N.C.E.U. al foglio 22, particella 683, subb. 1 e 7.

- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo



immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

Dalla documentazione presente agli atti della procedura, ed in particolare dalla Certificazione notarile ex art.567 di cui al paragrafo 1, emerge che gli immobili in oggetto risultavano, nel ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, gravati dalle seguenti formalità:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA** di euro 165.000,00 (capitale euro 78.000,00 – durata 15 anni) iscritta a Cosenza in data 24 novembre 2005 ai nn. 46632/17081 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI DIPIGNANO – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Dipignano e contro [REDACTED] – debitore non datore di ipoteca [REDACTED] in virtù di mutuo fondiario concesso con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Cosenza del 22 novembre 2005, rep. 25736, debitamente registrato, gravante su immobili in Cosenza distinti nel N.C.E.U. al foglio 22, particella 683, subb. 1 e 7;
- 2) IPOTECA VOLONTARIA** di euro 320.000,00 (capitale euro 160.000,00 – durata 20 anni) iscritta a Cosenza in data 22 aprile 2008 ai nn. 12349/2076 a favore della BANCA DI COSENZA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Cosenza e contro [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di terzo datore di ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto a rogito del Notaio [REDACTED] del 21 aprile 2008, rep. 73320, debitamente registrato, gravante su immobili in Cosenza distinti nel N.C.E.U. al foglio 22, particella 683, subb. 1 e 7 (ipoteca gravante anche contro altro soggetto ed altro immobile di proprietà dello stesso, immobile successivamente liberato);
- 3) PIGNORAMENTO** emesso dal Tribunale di Cosenza, notificato il 2 agosto 2021, rep. 1574 e trascritto a Cosenza in data 18 gennaio 2021 ai nn. 28873/23277 a favore della MILO SPV S.R.L. con sede in Conegliano e contro [REDACTED] gravante su immobili in Cosenza distinti nel N.C.E.U. al foglio 22, particella 683, subb. 1 e 7.

3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

In data 06/06/2022 sono state acquisite, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cosenza, le visure catastali storiche aggiornate, le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari ed estratto del foglio di mappa, che identificano puntualmente e correttamente i cespiti in perizia (Rif. allegato n°2).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 89060/2022 è stato rilasciato dal Comune di Cosenza il 26/10/2022, in seguito a richiesta di accesso agli atti reg. n. 342 del 12/10/2022 (Rif. allegato n°3).



Come da quesito, infine, sono state acquisite in data 30/01/2023 le visure ipotecarie aggiornate per immobile e per soggetto, a favore e contro - riferite al ventennio antecedente la data dell'incarico conferito alla sottoscritta - dalle quali non emergono discrasie (Rif. allegato n°4).

- 4) **descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate nel Comune di Cosenza, nel centro storico, a breve distanza dal centro città.

L'accesso agli immobili è avvenuto forzatamente, con l'ausilio dei Carabinieri del Comando Cosenza Centro, come descritto in Svolgimento delle operazioni peritali e nei verbali allegati.

Ai fini della descrizione nella presente Relazione, saranno identificate e descritte come **UNITA' IMMOBILIARE 1**, ubicata in via Santa Lucia n. 24, e **UNITA' IMMOBILIARE 2**, ubicata in via Santa Lucia (Vico San Tommaso) n. 13.

L'unità immobiliare 1 è posta al piano 1 (rialzato) di un fabbricato a destinazione abitativa di maggiore consistenza; l'unità immobiliare 2 si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, internamente collegati, di un fabbricato a destinazione abitativa, di maggiore consistenza.

Gli immobili sono tra loro confinanti ed internamente collegati, come di seguito descritto, e sono posti nella parte più antica del centro storico di Cosenza, in zona collegata a corso Telesio e quindi al centro urbano; si tratta di un'area consolidata, esclusivamente abitativa, priva di aree libere, edificata in tempi antichi ed attualmente degradata; attività commerciali e servizi di quartiere sono ubicati nel limitrofo Corso Telesio.



➤ **UNITA' IMMOBILIARE 1 – VIA SANTA LUCIA, 24**

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto si sviluppa per complessivi due livelli fuori terra, oltre piano sottotetto, ed è stato realizzato in tempi antichi, con struttura portante tradizionale, costituita da strutture in elevazione in muratura piena di mattoni e pietrame, con solai costituiti da travi e tavolato in legno.

Vi si accede attraverso un ingresso di uso esclusivo, posto su strada, sovrelevato di cinque gradini rivestiti in piastrelle di cotto e caratterizzato da un portale ad arco riquadrato, con soprastante piccola tettoia.

Il prospetto è rifinito ad intonaco rustico, realizzato in tempi antichi; il manto di copertura, per quanto visibile, è in coppi tradizionali di argilla.

L'unità immobiliare in oggetto consiste, come detto, in appartamento per civile abitazione, posto al piano primo (rialzato) del suddetto fabbricato.

L'identificazione catastale è la seguente:

- **Comune di Cosenza, foglio 22, particella 683 sub 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale: totale 108 m², totale escluse aree scoperte 108 m², rendita Euro 94,00, Via Santa Lucia n. 24 piano 1, in ditta [REDACTED] [REDACTED] intestatario dal 18/02/1999 (data sentenza di acquisto per usucapione), diritto di proprietà per 1/1.**

Come evidente dalla documentazione fotografica di seguito riportata, l'immobile versa in stato di degrado ed abbandono, ed attualmente si presenta ingombro di scatoloni, piccoli arredi e suppellettili, come rappresentato anche nel verbale di sopralluogo n. 2 del 06/09/2022.

L'appartamento si compone, come da planimetria catastale, di ingresso, bagno (*in planimetria cucina*), e di due vani, dei quali uno di fatto collegato ai vani dell'unità immobiliare 2, con altezza interna pari a metri 4.00; non risultano, per quanto evidente, ulteriori accessori o millesimi di parti comuni.

L'immobile confina con:

- Via Santa Lucia;
- Vico IV Santa Lucia;
- Via San Tommaso;
- proprietà ditta soprintestata (ndr: [REDACTED] proprietaria fino alla citata sentenza di trasferimento della proprietà – trattasi dell'unità immobiliare 2);
- proprietà [REDACTED]

I pavimenti sono in piastrelle di sabbia e cemento di vecchia manifattura, ed in piastrelle di ceramica per una minima porzione di immobile, parzialmente rinnovata; gli infissi esterni sono in parte in alluminio anodizzato – per la porzione di immobile rinnovata - ed in parte in legno, in pessimo stato di conservazione; le porte interne sono in legno tamburato, di livello ordinario. I divisori interni sono in laterizio; le pareti del vano adibito a bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica smaltata, mentre le altre, rifinite ad intonaco civile liscio, presentano tinteggiature in buona parte scrostate, o comunque degradate.



Parte dei soffitti dell'abitazione presenta a vista – a causa del distacco delle lastre - i telai metallici di controffitti, in buona parte fatiscenti o comunque, come detto, attualmente mancanti.

L'impianto termico risulta assente, mentre l'impianto elettrico e di illuminazione è presente ma non conforme alle norme vigenti e non funzionante.

Il livello generale di manutenzione e conservazione è insoddisfacente, ed attualmente l'immobile appare privo dei requisiti minimi di abitabilità.



1- ingresso unità immobiliare 1



2 - bagno



3 - interno abitazione



4 - finiture: controsoffitti abitazione





5 - interno unità immobiliare 1



6 - finiture: tinteggiature

Si rinvia all'allegato 1 per ulteriore documentazione fotografica relativa all'UNITA' IMMOBILIARE 1.

➤ **UNITA' IMMOBILIARE 2 - VIA SAN TOMMASO (catastalmente Via Santa Lucia), 13**

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto si sviluppa per complessivi tre livelli fuori terra, oltre piano sottotetto, ed è stato realizzato in tempi antichi, con struttura portante tradizionale, costituita da strutture in elevazione in muratura piena di mattoni e pietrame, con solai costituiti da travi e tavolato in legno. L'accesso è avvenuto anche in questo caso forzatamente, con l'ausilio delle forze dell'ordine.

L'immobile è composto da piano terra e piano primo, internamente collegati da scala in legno; vi si accede attraverso un ingresso di uso esclusivo, posto su strada, che immette nel vano di ingresso con la scala suddetta, e quindi all'abitazione, posta al piano superiore.

Il prospetto è rifinito ad intonaco rustico, di vecchia fattura; il manto di copertura, per quanto visibile, è in coppi tradizionali di argilla.

L'identificazione catastale è la seguente:

- **Comune di Cosenza, foglio 22, particella 683 sub 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale: totale 220 m², totale escluse aree scoperte 220 m², rendita Euro 220,53, Via Santa Lucia n. 13 piano T-1, in ditta [REDACTED] intestatario dal 18/02/1999 (data sentenza di acquisto per usucapione), diritto di proprietà per 1/1.**

Come evidente dalla documentazione fotografica di seguito riportata, anche l'unità immobiliare 2 si presenta in stato di degrado ed abbandono, con finiture fatiscenti, ed in condizioni igieniche e di salubrità allo stato compromesse.

L'appartamento si compone, come da planimetria catastale, di ingresso al piano terra, vano disimpegno al piano primo (*in planimetria corridoio*), attraverso il quale a destra si accede a due vani,



cucina e bagno (*in planimetria corridoio*), mentre a sinistra del suddetto disimpegno sono collocati due vani – per quanto si rileva dalla planimetria catastale - di fatto collegati all'unità immobiliare 1, non visionati in quanto alla porta interna in legno sono addossati arredi e scatoloni che non è stato possibile rimuovere; non risultano, per quanto evidente, ulteriori accessori o millesimi di parti comuni.

L'immobile confina al piano terra (ingresso) con:

- terrapieno;
- proprietà [REDACTED]
- Via San Tommaso;
- Proprietà [REDACTED]

Al piano primo con:

- proprietà [REDACTED]
- proprietà [REDACTED]
- vico cieco;
- Via San Tommaso;
- proprietà ditta soprintestata (*ndr: [REDACTED] proprietaria fino alla citata sentenza di trasferimento della proprietà – trattasi dell'unità immobiliare 1*);

I pavimenti sono in piastrelle di sabbia e cemento di vecchia manifattura (cementine), gli infissi esterni sono in legno verniciato, con scuri interni in legno anch'essi verniciati, attualmente in pessimo stato di conservazione; le porte interne, di tipo artigianale, sono in legno, alcune verniciate, a due ante battenti. I divisori interni sono in mattoni pieni; le pareti sono rifinite ad intonaco e tinteggiate, e presentano in diversi punti profonde lesioni; sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica in un vano, presumibilmente adibito a servizio igienico, in buona parte distaccate.

I solai sono in parte crollati; i soffitti dell'abitazione sono a vista, costituiti da travi e tavolato in legno, in parte verniciati, scrostati e fatiscenti.

L'impianto termico risulta assente, mentre l'impianto elettrico e di illuminazione è presente ma non conforme alle norme vigenti e non funzionante.

Il livello generale di manutenzione e conservazione è pessimo, e, anche l'immobile in argomento, attualmente appare privo dei requisiti minimi igienico-sanitari, di salubrità e quindi di abitabilità, come evidente dalla documentazione fotografica di seguito riportata.





1- ingresso unità immobiliare 2



2 - fabbricato unità immobiliare 2



3 - piano terra (ingresso) unità immobiliare 2



4 - interno unità immobiliare 2



5 - interno unità immobiliare 2



6 - finiture: soffitti



Si rinvia all'allegato 1 per ulteriore documentazione fotografica relativa all'UNITA' IMMOBILIARE 2.

Computo superfici commerciali

Si rappresenta che a causa delle condizioni di degrado degli immobili, del pessimo stato di manutenzione e conservazione e della presenza di arredi e suppellettili, anche ingombranti – come documentato - non è stato possibile eseguire un preciso rilievo metrico, per cui per determinare la superficie commerciale si è fatto riferimento alla superficie rilevata nelle visure catastali, anche in considerazione della sostanziale conformità della distribuzione planimetrica interna rispetto a quanto rappresentato nelle stesse planimetrie catastali; sono state comunque effettuate misurazioni “campione” presso gli immobili, che hanno confermato le dimensioni dei vani per come riportate nelle allegate planimetrie catastali agli atti, rappresentate in scala 1:200.

Pertanto:

UNITA' IMMOBILIARE 1 – Fgl.22, part.IIa 683/1: dati di superficie 108 m²,

UNITA' IMMOBILIARE 2 - Fgl.22, part.IIa 683/7: dati di superficie 220 m²,

SOMMANO SUPERFICI COMMERCIALI MQ 328,00

- 5) **accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**

Gli immobili oggetto del pignoramento, a destinazione abitativa, risultano ubicati nel Comune di Cosenza (CS), rispettivamente alla via Santa Lucia n°24, piano 1 (UNITA' IMMOBILIARE 1) e via Santa Lucia n°13, piano T-1 (UNITA' IMMOBILIARE 2).

Gli stessi immobili sono descritti, nell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 02/08/2021, come segue:

- 1. “Immobile sito in Cosenza, via S. Lucia n. 24, identificato nel catasto fabbricati al foglio 22, p.IIa 683 sub 1, piano, zona c. 1 , cat. a/3, consistenza vani 35, rendita € 94,00;**
- 2. “Immobile sito in Cosenza, via S. Tommaso n. 13 (catastalmente via S. Lucia), identificato al catasto fabbricati del detto comune al foglio 22, p.IIa 683 sub 7, piano T-1°, zc 1 , cat. a/3, cl 2, vani 7, rendita € 220,53.**

Appare evidente, a giudizio del sottoscritto, che, per quanto attiene all'immobile 1, la mancata indicazione del piano del fabbricato in cui è collocato l'immobile (*ndr: 1°*) e la descrizione della consistenza in vani (*ndr 3,5 e non 35*) dovrebbero essere attribuibili a mero refuso/errore materiale.



Si può quindi concludere che la descrizione attuale degli immobili, come indicata al punto 4 della presente relazione, è conforme a quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 02/08/2021.

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

La disposizione planimetrica interna rappresentata nelle planimetrie catastali degli immobili rilasciate dai competenti uffici (ultime planimetrie in atti) sono risultate sostanzialmente conformi allo stato effettivo dei luoghi.

Si evidenzia – sulla scorta di quanto già descritto al punto 4 della presente relazione – che le unità immobiliari 1 e 2 sono confinanti tra loro e rappresentano di fatto un unico immobile, essendo separate, per quanto evidente, solo da una porta interna; difatti, il vano posto sul confine tra i due immobili e rappresentato nella planimetria catastale relativa al sub 7, è stato visionato in occasione del sopralluogo presso l'unità immobiliare 1 (sub 1); si evidenzia altresì che all'atto del trasferimento della proprietà per usucapione, gli immobili risultavano entrambi censiti in categoria catastale A/4 (abitazione popolare), mentre attualmente sono censite in categoria A/3 (abitazione civile).

Infine, si evidenzia che le planimetrie catastali rilasciate – ultime planimetrie in atti - rappresentano a tutt'oggi quelle relative all'accatastamento originario degli immobili, effettuato dal Geometra Francesco Loizzo, e sono datate 30/03/1940.

Per la documentazione catastale relativa alle due unità immobiliari (visure storiche e planimetrie), si rinvia all'allegato 2.

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Gli immobili in oggetto sono parte, come detto, di altrettanti fabbricati a destinazione abitativa, ubicati in Via Santa Lucia al civico 24 ed in Via San Tommaso (catastalmente Via Santa Lucia) al civico 13 del Comune di Cosenza, nel centro storico, ricadenti in zona A, soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo n°42 del 22/01/2004, ai sensi dello strumento urbanistico comunale vigente (*Piano Regolatore Generale, approvato dal Presidente della Giunta Regionale con Decreto n°856 del 19/12/1995*), come si evince dal Certificato prot. n. 89060/2022, rilasciato dal Responsabile del Procedimento, [REDAZIONE] e dal Dirigente competente, [REDAZIONE] in data 26/10/2022 (Rif. allegato n°3).

Si tratta di "aree di particolare interesse ambientale, con presenza di elementi architettonici di notevole rilevanza e stratificazioni edilizie databili dall'età antica al XX secolo. Esse occupano le pendici orientali del colle Pancrazio, fino alla confluenza dei fiumi Crati e Busento ed alcuni spazi adiacenti in destra del Crati".

Si evidenzia, in particolare, che gli interventi consentiti nelle ZTO A sono i seguenti: a) restauro conservativo dei singoli edifici; b) manutenzione ordinaria e straordinaria di singoli edifici; c) interventi




generali e parziali di consolidamento statico, di bonifica idrogeologica, realizzazione di servizi a rete, di adeguamento tecnologico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, servizi pubblici e privati, attività direzionali, attività culturali e religiose, attività commerciali ed artigianali (non nocive), attività ricreative, autorimesse.

Si certifica inoltre che in tutti gli interventi sono vietati gli incrementi di volumetria, e che eventuali deroghe potrebbero ammettersi, sentito il parere della competente Soprintendenza, nell'ambito della ristrutturazione formale-funzionale di un comparto edilizio.

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

Dopo aver esperito le necessarie ricerche presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica, con nota del 13/10/2022, depositata al Protocollo Generale n. 86336 del Comune di Cosenza, ho formalmente richiesto Attestazione in merito alla conferma circa l'eventuale insussistenza di titoli urbanistici ed in merito all'insussistenza di vincoli inibitori in materia urbanistica, gravanti sugli immobili oggetto di procedura; la certificazione richiesta è stata rilasciata il 06/11/2022 dal Responsabile Edilizia Privata,  del Comune di Cosenza.

Il suddetto atto (Rif. allegato n°3), attesta, tra l'altro, che non sono stati reperiti titoli autorizzativi in merito all'edificazione degli immobili in oggetto, anche in considerazione della loro epoca di costruzione.

Per gli immobili, pertanto, non risulta rilasciato certificato di abitabilità, né risulta rilasciato alcun titolo urbanistico, neanche in tempi più recenti; si evidenzia, comunque, che anche in occasione dei sopralluoghi non sono stati riscontrati elementi riconducibili ad eventuali ristrutturazioni non autorizzate o che necessitassero di autorizzazioni.

Alla luce di quanto sopra, considerata - come detto al punto 6 - la conformità planimetrica interna tra lo stato effettivo dei luoghi e le ultime planimetrie catastali in atti, depositate in data 30/03/1940, è possibile presumere la conformità urbanistica degli immobili.



- 9) **dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

Si ritiene opportuna e pertanto si propone la formazione di un lotto unico, pur sussistendo per gli immobili identificazione catastale autonoma, al fine di non deprezzare il valore estimativo complessivo degli immobili stessi.

- 10) **dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;**

Dal pignoramento immobiliare in atti, notificato in data 02/08/2021, e dalla relativa nota di trascrizione del 18/10/2021 (rif. allegato n°4) – acquisita dal sottoscritto in forma integrale - si evince pignoramento per il diritto di proprietà e per l'intera proprietà degli immobili oggetto di procedura, di cui il signor XXXXXXXXXX risulta titolare per la quota di 1/1.

- 11) **Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.**

Gli immobili in oggetto risultano liberi, e l'accesso ai luoghi è avvenuto forzosamente, alla presenza dei Carabinieri del Comando Cosenza Centro e con l'ausilio di un fabbro, come rappresentato nei verbali di sopralluogo (Rif. allegato n°1) ed esposto al punto relativo allo Svolgimento delle operazioni peritali.

I suddetti immobili risultano pervenuti a seguito di Sentenza di acquisto per usucapione, emessa in data 18/02/1999 dal Tribunale di Cosenza, con numero di repertorio 188/99.

Come detto, non è stato possibile acquisire, presso gli Archivi del Tribunale di Cosenza, copia della suddetta sentenza di trasferimento proprietà per usucapione (*atto di provenienza degli immobili*), in quanto non ritrovata, per come informalmente riferito al sottoscritto dal competente ufficio.



Ad ogni buon conto è stata acquisita dal sottoscritto, in data 30/01/2023, la nota di trascrizione in forma integrale della suddetto atto di trasferimento proprietà (Rif. allegato n°4), presentata il 13/02/2001 al Registro generale n. 3527 e Registro particolare n. 2705.

Dalla lettura si evince, come su esposto, che la sentenza di acquisto per usucapione - con la quale è stato disposto il trasferimento della proprietà degli immobili in argomento - è stata emessa in data 18/02/1999, e pertanto in data certamente anteriore alla trascrizione del pignoramento, repertoriata al numero 1574 ed effettuata in data 02/08/2021, R.G. 28873 e R.G. 23277, anch'essa acquisita in forma integrale e riportata tra gli allegati.

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Gli immobili risultano liberi.

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;

Gli immobili in oggetto non sono interessati da vincoli artistici, storici, ed alberghieri, e relativamente agli stessi:

a) non sussistono formalità, vincoli o oneri;

b) non sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o connessi con il carattere storico-artistico;

c) non sono gravati da censi, livelli o usi civici;

d) non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità,

come risulta dal Certificato del 07/11/2022, rilasciato dal Comune di Cosenza (Rif. allegato n°.....).

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Da informazioni assunte in loco in occasione dei sopralluoghi, non risulta costituito Condominio presso gli immobili oggetto di procedura.

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno



anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili oggetto di perizia, a destinazione abitativa, si è fatto riferimento al criterio comparativo-sintetico – relativo alla rilevazione dei prezzi praticati in zona per compravendite di immobili con caratteristiche simili.

In particolare, sono stati individuati, prevalentemente sulla piattaforma on-line “Immobiliare.it”, alcuni immobili attualmente oggetto di compravendita, ubicati nella stessa area, il cui valore unitario medio di mercato risulta di circa Euro 257,00/mq, come di seguito riportato:

- Appartamento Cosenza, quartiere Centro Storico, Via Archi di Ciaccio, 100 mq, stato “da ristrutturare”, prezzo € 23.000,00, valore unitario € 230/mq;
- Appartamento Cosenza, quartiere Centro Storico, Piazza Cribari, 72 mq, stato “da ristrutturare”, prezzo € 17.000,00, valore unitario € 236/mq;
- Appartamento Cosenza, quartiere Centro Storico, Via G. Marini Serra , 130 mq, prezzo € 40.000,00, valore unitario € 307/mq;

Questa stima, basata sui valori di mercato effettivamente praticati attualmente dalle agenzie immobiliari, risulta inferiore alle rilevazioni della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), che cura l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti ed ai tassi di rendita, indicando i valori delle superfici lorde commerciali di immobili in stato conservativo normale (*diversamente da quello riscontrato per gli immobili in oggetto*), in relazione alla loro posizione urbanistica.

Di fatti, nelle zone C2/Semicentrali/Centro Storico, per le compravendite di abitazioni di tipo economico, che rappresentano la tipologia prevalente nell'area, i valori di mercato indicati risultano compresi tra Euro 700,00 ed Euro 520,00/mq.

Al valore unitario medio, determinato Euro 260,00/mq, sono stati poi applicati gli opportuni coefficienti di apprezzamento/deprezzamento C e D, in ragione: dello stato di conservazione e manutentivo dell'intero fabbricato – oltre la dotazione di impianti, le caratteristiche estetiche, le caratteristiche sociali - e della singola unità immobiliare – stato conservativo e manutentivo, dotazione degli impianti tecnologici, caratteristiche estetiche e pregio delle rifiniture, esposizione dell'immobile all'illuminazione naturale, distribuzione razionale degli ambienti interni.

Alla luce di quanto sopra esposto si ha:

- **Valore unitario medio di mercato (al mq): $V_m = \text{Euro } 260,00/\text{mq}$**

riferito ad una zona omogenea per caratteristiche urbanistiche, socio-economiche, dotazione di servizi, ecc., ed all'ordinarietà degli immobili presenti, in particolare, allo stato di conservazione prevalente;



▪ **Coefficienti correttivi:**

C1 = 0,75

relativo all'intero fabbricato: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, ascensore, etc.), caratteristiche estetiche, caratteristiche sociali (portiere, portone);

C2 = 0,70

relativo all'unità immobiliare principale: caratteristiche funzionali (dotazione di impianto elettrico, idraulico, gas, etc.), caratteristiche estetiche e pregio delle finiture, caratteristiche posizionali nell'ambito dell'intero fabbricato, caratteristiche di conservazione ed esigenze manutentive;

- | |
|---------------------------------------------------------------|
| ▪ Superficie dell'UNITA' IMMOBILIARE 1 Si: Si = mq 108 |
| ▪ Superficie dell'UNITA' IMMOBILIARE 2 Si: Si = mq 220 |

- | |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| ▪ Valore dell'UNITA' IMMOBILIARE 1 Vi: Vi = Vm*C1*C2*Si = Euro 14.742,00 |
| ▪ Valore dell'UNITA' IMMOBILIARE 2 Vi: Vi = Vm*C1*C2*Si = Euro 30.030,00 |

VALORE COMMERCIALE TOTALE DEI CESPITI € 44.772,00

Al valore totale dei cespiti così determinato è stata applicata la detrazione forfettaria del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti, come da quesito.

Pertanto:

▪ **Detrazioni al valore dell'immobile:**

D1 = (15% Vi) = Euro 6.715,80

detrazione del 15% del valore in quanto nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi, e per gli oneri fiscali che saranno computati sul prezzo effettivo;

Valore finale degli immobili (in c.t.)	V = Vi - D1 = <u>Euro 38.056,00</u>
-----------------------------------------------	--------------------------------------------

- 15) **riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.**

Di seguito ed in allegato foglio riassuntivo, contenente descrizione sintetica del lotto unico, dati catastali, titolarità giuridica del diritto, prezzo base.



DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Lotto n.1 – UNICO

Il lotto si compone di due immobili a destinazione abitativa, con ingresso autonomo e tra loro confinanti e comunicanti, posti ai piani terra e primo di un fabbricato di maggiore consistenza, edificato in tempi antichi ed ubicato in Via Santa Lucia n. 24/ Via San Tommaso n.13, nel centro storico del Comune di Cosenza.

L'Unità Immobiliare 1, con ingresso da Via Santa Lucia n. 24, è posta al piano terra (rialzato), e si compone di: ingresso, bagno (in planimetria catastale cucina) e due vani, per una superficie catastale totale di 108 mq. E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico, non conforme alle normative vigenti, mentre è privo di impianto termico. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica o di cemento e sabbia, con infissi esterni parte in alluminio anodizzato, parte in legno. Vi si accede da ingresso esclusivo fronte strada, sopraelevato di cinque gradini, attraverso portone in legno iscritto in un arco riquadrato. Lo stato di conservazione è insoddisfacente.

L'Unità Immobiliare 2, con ingresso da Via San Tommaso n. 13, è posta al piano terra e primo, e si compone di: ingresso e ripostiglio al piano terra, con collegamento attraverso scala interna in legno al piano primo, composta da: 5 vani, cucina ed accessori, per una superficie catastale totale di 220 mq. E' dotato di impianto idrico ed impianto elettrico, non conforme alle normative vigenti, mentre è privo di impianto termico. La pavimentazione è in di cemento e sabbia (cementine), con infissi esterni in legno e scuri interni in legno. Vi si accede da ingresso esclusivo fronte strada, attraverso portone in legno iscritto in un arco riquadrato. Lo stato di conservazione è pessimo.

DATI CATASTALI

N.C.E.U. Comune di Cosenza

- Comune di Cosenza, foglio 22, particella 683 sub 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale: totale 108 m², totale escluse aree scoperte 108 m², rendita Euro 94,00, Via Santa Lucia n. 24 piano 1;
- Comune di Cosenza, foglio 22, particella 683 sub 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale: totale 220 m², totale escluse aree scoperte 220 m², rendita Euro 220,53, Via Santa Lucia n. 13 piano T-1.

Natura giuridica: proprietà per 1/1 XXXXXXXXXX;

PREZZO BASE

Il prezzo base complessivo per gli immobili è pari a:

Euro 38.056,00 (Euro trentottomilazerocinquantasei/00)



CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato secondo quanto riportato relativamente allo Svolgimento delle operazioni peritali, io sottoscritto Esperto Stimatore confermo il valore complessivo dei cespiti, stimato in **€ 38.056,00 (Euro Trentottomilazerocinquantese/00)**, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche illustrate, dei valori di mercato attuali ed al netto delle decurtazioni, evidenziando altresì il mancato riscontro al quesito n.11, relativamente all'acquisizione del titolo legittimante il possesso (*sentenza di trasferimento proprietà per usucapione, conservata presso gli Archivi del Tribunale di Cosenza, trascritta il 13/02/2001 RG 3527 – RP 2705*).

Si deposita la presente Relazione presso questo Spettabile Tribunale, completa degli allegati da 1 a 4, confermando disponibilità per eventuali chiarimenti.

La presente Relazione e gli allegati sono trasmessi a mezzo pec alle parti:

➤ **MCE LOCAM SPA Creditore:**

[REDACTED]

➤ [REDACTED] **Debitore:**

Raccomandata A.R. n. 11735717768-4 al seguente indirizzo: [REDACTED]

[REDACTED] Relazione di perizia e Decreto del 04/01/2023, come da disposizioni del G.E. [REDACTED]

➤ **CUSTODE GIUDIZIARIO**

[REDACTED]

Con osservanza

Cosenza, 03/02/2023

Il Consulente

[REDACTED]
[REDACTED]



ALLEGATI:

1) Documentazioni sopralluoghi:

- Documentazione sopralluogo 04/08/2022;
- Documentazione sopralluogo 06/09/2022;
- Documentazione sopralluogo 16/09/2022;
- Documentazione fotografica sopralluogo 06/09/2022 – UNITA' IMMOBILIARE 1;
- Documentazione fotografica sopralluogo 16/09/2022 – UNITA' IMMOBILIARE 2;

2) Documentazione catastale:

- Visura storica catastale particella 683 sub 1;
- Visura storica catastale particella 683 sub 7;
- Planimetria catastale particella 683 sub 1;
- Planimetria catastale particella 683 sub 7;

3) Documentazione urbanistica Comune di Cosenza:

- Istanza accesso agli atti e Certificato di Destinazione Urbanistica del 26/10/2022;
- Istanza accesso agli atti e Attestazione insussistenza vincoli inibitori del 07/11/2022;

4) Documentazione Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza, Servizio di pubblicità immobiliare:

- Ispezione ipotecaria dal 01/01/1999 al 29/01/2023 in forma sintetica - [REDACTED]
- Ispezione ipotecaria dal 01/01/1999 al 29/01/2023 in forma sintetica – FG 22/part.lla 683 sub 1;
- Ispezione ipotecaria dal 01/01/1999 al 29/01/2023 in forma sintetica – FG 22/part.lla 683 sub 7;
- Nota di Trascrizione in forma integrale – Sentenza di acquisto per usucapione Rep. 188 del 18/02/1999 TRIBUNALE DI COSENZA;
- Nota di Trascrizione in forma integrale – Verbale di Pignoramento immobili Rep. 1574 del 02/08/2021.

